RENTAL MARKET REPORT

2001 SURVEY

Metro Victoria

Canada Mortgage and Housing Corporation

Highlights at a Glance

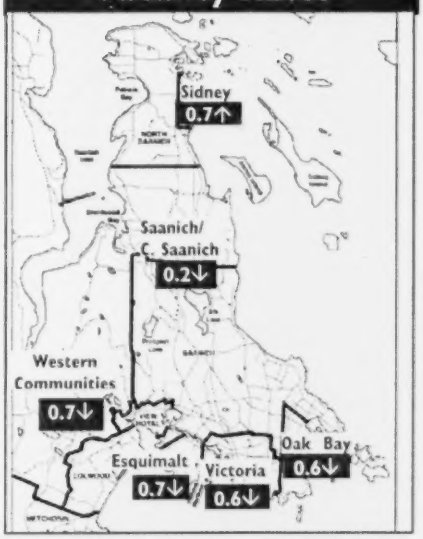
- ***Metropolitan vacancy rates for apartments dropped to 0.5% in October 2001 from 1.8% one year earlier***
- ***Survey results show stronger rental demand in 2001 with a slowly recovering B.C. and Victoria economy***
- ***Saanich/Central Saanich and the Cook St Area of Victoria City posted the lowest vacancy rates at 0.2% and 0.3%***
- ***Langford/View Royal/Colwood/Sooke recorded the largest drop in vacancy rates, to 0.7% from 5.2% last year***
- ***Vacancies fell in all municipalities except Sidney***
- ***Little change in apartment rental stock: 23,792 in 2001 and 23,836 in 2000***

Apartment Rental Market Sees Few Vacancies

Metro Victoria's apartment vacancies numbered just 126 at October 2001. The **vacancy rate dropped to 0.5%** from 1.8% one year earlier, while the rental housing stock declined for the eighth consecutive year with 44 fewer units than in October 2000. **Rising demand** stems from a **slowly recovering economy** and from some households **delaying homeownership** and choosing to rent for the short term.

Victoria's vacancy rate was lowest of 26 metropolitan markets across Canada, moving from fourteenth in 2000. In British Columbia, **Victoria also ranked first**

2001 Metro Victoria Vacancy Rates



Peggy Prill (250) 721-9945 **Fax: (250) 995-2640**
CMHC Victoria - Market Analysis **(250) 363-8040**
Website: www.cmhc-schl.gc.ca

Also available: 2001 Rental Market Survey FastFaxes

IN THIS ISSUE

Analysis

Highlights at a Glance....1
Vacancy Drop Region-wide....1
Apartment Supply Static....2
Apartment Vacancy Rates Across Canada....3
How CMHC does the Survey....3
Apartment Rents Rise in 2001....3
Are New Rental Projects Viable?....4
Forecast - Few Vacancies in 2002....4
Acknowledgment....
4Rowhousing Market Tightens....4

The Hard Numbers

Apartment Vacancy Rates by Zone & Bedroom Type....5
Rowhouse Vacancy Rates by Zone & Bedroom Type....5
Apartment Rental Stock and Vacant Units by Zone....6
Rowhouse Rental Stock and Vacant Units by Zone....6
Average Apartment Rents by Zone & Bedroom Type....7
Average Rowhouse Rents by Zone & Bedroom Type....7

CMHC SCHL

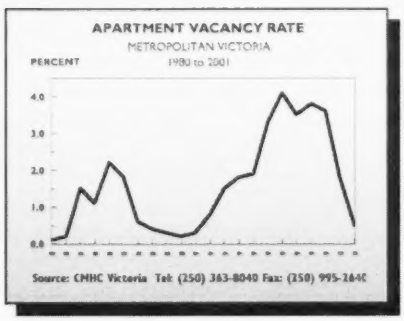
HOME TO CANADIANS
Canada

Apartment Market ...continued from page 1

for lowest vacancy rates. Most B.C. markets also posted lower vacancy rates in October, **except for smaller, resource-based communities**.

Only minor variations in vacancy rates were recorded **by location and suite type** throughout the Metro Victoria area.

One bedroom suites, which account for 57% (13,493 units) of Victoria's apartment rental stock, **fell to 0.4% vacant** from 1.7% in 2000. These units ranged from **0.1%** vacant in **Saanich/Central Saanich** to **1.6%** vacant in **Sidney.** One-bedroom vacancies **dropped in all zones except Sidney**.



Bachelor suite vacancy rates dropped in all submarkets except for **Esquimalt**, which inched up to **0.8%** from 0.0%. The **Fort Street area**, which has 28% of the total bachelor stock, **dropped to 0.4%** from 1.7% in October 2000, while vacancies in other zones ranged from **0.0%** in **Oak Bay** and **Saanich/Central Saanich to 3.8% for Victoria City outside the Fort St., Cook St. and James Bay areas.**

Vacancy rates **for two bedroom units also dropped or remained at zero** in all areas of Metro Victoria. The **Town of Sidney** posted **0.0%** vacant for the second year running while Zone 1 **Cook St Area** dipped to 0.0% from 0.3%. Overall, two bedroom suites **dropped to 0.4%** from 1.7% from 2000.

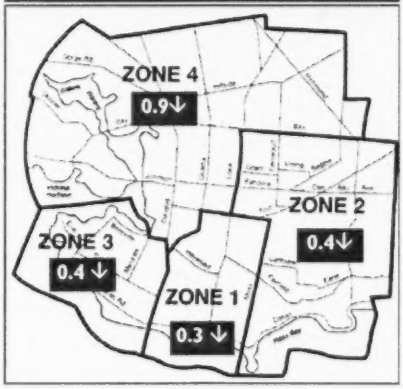
Suites with **three or more bedrooms saw the sharpest drop in vacancy rates,** to 0.2% at October 2001 from 2.6% last year. The stock of this suite type comprises **only 468 units region-wide** and demand has grown by 11 units from October 2000.

Lower vacancy rates for all suite sizes reflects **improved demand by both family and non-family (singles, couples, roommates) households.** Rising demand mirrors Metro Victoria's economic and employment growth as well as increased student enrollment at UVic, Royal Roads University and Camosun College. Some renters also delayed moving into homeownership during 2000 and the first three-quarters of 2001 as they were faced with relatively high interest rates and chose to wait for resolution of condominium market issues.

Vacancy declines occurred **in each of the ten zones surveyed** except **Sidney,** which rose marginally to **0.7%. (see Table 1).**

Grouped by apartment building size, those with **6 to 19 units had the highest vacancy** rate again in 2001, at 1.3%. The **larger buildings in the survey had the lowest vacancy** rates, at 0.1% for buildings with 50-99 suites and 0.3% for buildings with 100 or more suites. ❖

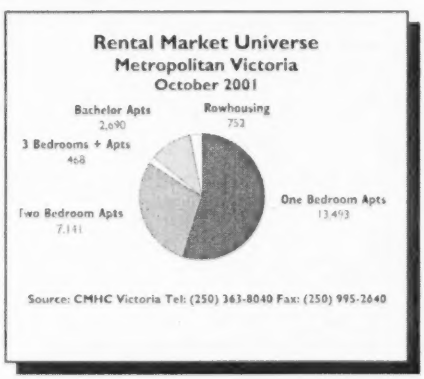
2001 Victoria City Vacancy Rates



Apartment, Rowhousing Supply Static

The 2001 rental market survey shows **little change in the number of rental apartment units** for the tenth year in a row. CMHC's 2001 survey included 23,792 apartments of which **126 were vacant**. In 2000, there were 23,836 apartments with 436 vacant.

The conversion of rental apartments into homeowner condos has stalled in Metro Victoria as vacancy rates have declined. Some municipalities permit conversions when vacancy rates rise above 3.0%.



There were no new rental apartments and eight new rental row housing units completed in the first six months of 2001. During the second half of 2001, an additional 175 new rental units completed construction. These suites, most of which were publicly-funded, will be included in the 2002 Rental Market Survey.

The rowhousing survey covered a universe of 752, thirty-nine units fewer than the 751 recorded in 2000 (see Table 4). ❖

Apartment Vacancy Rates Across Canada

Metro Markets	2000	2001
Calgary	1.3	1.2
Chicoutimi-Jonquiere	4.4	4.4
Edmonton	1.4	0.9
Halifax	3.6	2.8
Hamilton	1.7	1.3
Kitchener	0.7	0.9
London	2.2	1.6
Montreal	1.5	0.6
St. Catharines-Niagara	2.6	1.9
Oshawa	1.7	1.3
Hull	1.4	0.6
Ottawa	0.2	0.8
Quebec City	1.6	0.8
Regina	1.4	2.1
Saint John	3.4	5.6
St. John's	3.8	2.5
Saskatoon	1.7	2.9
Sherbrooke	4.7	2.3
Sudbury	7.7	5.7
Thunder Bay	5.8	5.8
Toronto	0.6	0.9
Trois-Rivieres	6.8	4.7
Vancouver	*1.4*	*1.0*
Victoria	**1.8**	**0.5**
Windsor	1.9	2.9
Winnipeg	2.0	1.4
Large Urban Markets		
Abbotsford	*3.7*	*2.4*
Barrie	0.5	0.9
Belleville	4.9	5.1
Brantford	2.9	1.8
Cape Breton	14.0	11.1
Charlottetown	2.6	1.8
Chilliwack	*7.8*	*5.9*
Cornwall	7.9	6.1
Courtenay	*11.9*	*8.6*
Drummondville	1.8	1.8
Fredericton	1.3	1.5
Granby	2.0	2.5
Guelph	0.7	1.0
Kamloops	*8.1*	*3.8*
Kelowna	*1.2*	*1.1*
Kingston	1.8	1.5
Lethbridge	0.6	3.1
Medicine Hat	0.7	0.7
Moncton	1.7	1.6
Nanaimo	*9.7*	*3.8*
North Bay	5.5	2.7
Peterborough	3.2	3.7
Prince George	*15.3*	*12.2*
Red Deer	0.7	1.1
St. Hyacinthe	1.8	1.3
Sarnia	7.3	6.3
Sault Ste. Marie	11.8	10.9
Shawinigan	8.4	7.7
Vernon	*8.7*	*7.0*
Total CANADA	**2.2**	**1.7**

How CMHC Does the Survey

Canada Mortgage and Housing Corporation conducts the Rental Market Survey annually in October to measure objectively the number of vacancies and the rents charged in rental buildings. The survey is enumerated on a sample basis in all Canadian markets with populations over 10,000. Only buildings which have been on the market for at least three months are included. While this report focuses on privately initiated apartments with three units or more, the CMHC survey also covers rowhouses and publicly initiated rental and co-op housing.

The survey is done by telephone or site visit for apartments with three units or more, with information obtained from the owner or property manager. The survey is conducted in the first two weeks of October and results released in November via CMHC's Fast Fax.

Definitions

Vacancy: A suite is considered vacant if it is **physically unoccupied and available** for immediate rental at time of the survey.

Rent: The rent refers to the **actual amount tenants pay** for their unit. Amenities and services such as heat, light, parking, hot water and laundry facilities **may or may not be included** in the monthly rent reported in individual cases. The average rent figures in this report **represent the average of different units in the market area**, some of which may have some or all of these services.

Rental apartment: Any building containing **three or more** rental dwellings which are not ground oriented.

Rental rowhouse: Any building with three or more **ground oriented** rental dwellings. Also called townhouses.

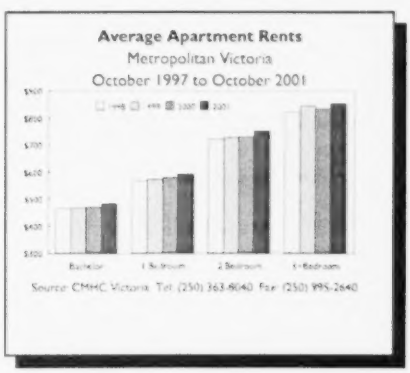
Survey Zones

The CMHC Victoria survey zones are shown on the maps on pages **1-2.** The geographic coverage is Metro Victoria. ❖

Apartment Rents Up in 2001

The overall **average rent for apartments rose 2.4%** from last year **to $632**, compared with $617 at October 2000. The increase reflects **continued tightening in vacancy rates** and Victoria's **slowly improving economy** in 2001. **Two bedroom suites** saw the biggest jump, up 2.7% to **$751**. **Bachelor, one bedroom** and suites with **three or more bedrooms** saw increases in the 2.1-2.2% range to **$482, $592** and **$853** respectively.

All municipalities saw jumps in average rents, led by **Oak Bay** at 5.3%. Other zones with large increases were **Langford/View Royal/Colwood/Sooke** at 3.9% and **Saanich/Central Saanich** at 3.6%. **Sidney** and the **Fort St.** area of Victoria City had the smallest rent hikes, at 1.5% and 0.7% respectively.


Average Apartment Rents
Metropolitan Victoria
October 1997 to October 2001
Source: CMHC Victoria Tel: (250) 363-8040 Fax: (250) 995-2640

The **lowest average rents were found in Esquimalt and Victoria City zone 4** (outside the Cook, Fort Street and James Bay areas), at $595 and $597 respectively. **Oak Bay recorded the highest average rents**, followed by Saanich/Central Saanich and Sidney. ❖

104-02751/

Are new rental projects viable in Victoria?

Review of costs and market data for October 2001 indicates a **new purpose-built rental project could generate a positive cash flow** provided the developer invested a minimum of 25% equity and could secure a **suitably zoned site**.

CMHC evaluated a **50 unit, wood frame hypothetical project 75% financed**. The interest rate was assumed to be 6.75% while construction costs were estimated on par with last year's level. This model showed an increase of the return on equity to 6.34% this year from 4.34% last year. This rate of return is more favourable than published five-year GIC rates of 3.6% at December 31, 2001.

The projected return on equity of 6.34% is high enough to attract developers and investors to the Metro Victoria rental market for the first time in nearly two decades.

CMHC calculations at October 2001 **exclude Development Cost Charges** (DCC's) which were payable in some municipalities for selected new developments. These may **impact project viability**. ❖

ACKNOWLEDGMENT

An accurate and factual Rental Market Survey could not be achieved without the co-operation of the many property owners and managers in Victoria. ***We sincerely acknowledge their hard work and assistance*** *in providing timely and accurate information in Victoria.* ***CMHC welcomes feedback on this or any market report.***

CMHC Forecast- Few Vacancies in 2002

Victoria's economy continued a slow recovery in 2001 and the Conference Board of Canada predicts **the economy will grow by 1.6-2.6% over the next few years. Employment is forecast to decline by 3.0% during 2002** following weak growth this year. Metro Victoria's **unemployment rate improved in 2001 to 6.1%. During 2002,** the unemployment rate is **forecast to remain close to 7.0%** due to impending layoffs in the public administration sector. **High technology** and **tourism** will **continue to be leading performers**, with all indicators pointing to modest growth in 2002.

Net migration to Victoria will follow B.C. trends, leveling off at 2,030 in 2002 from 2,150 persons in 2001. **Metro Victoria population is forecast to hit 320,093 in 2002**, up 0.5% over 2001. **Mortgage rates** are expected to **ease further** in 2002 with 3-year rates in the 5-6% range.

Apartment vacancies are expected to rise modestly to 1.0% in 2002, as more renters flock to homeownership in consideration of very favourable mortgage rates. **Slow economic growth** and **migration** will contribute to **increased rental demand but will be overshadowed by the pull to ownership for some renters. Rent increases will average 2.9% annually**, above the rate of inflation. A limited choice of **rental apartments** will be available in most Metro Victoria submarkets through 2002. **The rental rowhouse market** will continue to experience few vacancies in 2002, while average rent increases will surpass anticipated apartment rent increases.

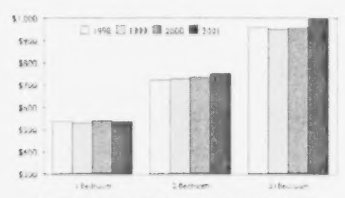
Rental construction will be one of the major components of new multi-family projects in 2002. Barriers to new rental construction include limited government assistance for non-profit projects, weak industry response to municipal incentives for affordable housing, **high land costs, financing constraints**, and **municipal development charges**. Low mortgage rates and strong demand for rental housing will overcome these impediments during 2002. ❖

Rowhousing Market Vacancies Decline

The **vacancy rate for rowhouse units halved** to 0.4% from 0.8% last year, with only 3 vacant out of the 752 surveyed, reflecting **strong demand for ground-oriented family housing**. One bedroom rowhouses had the highest proportion of vacant units, at 0.9%. **Over one-half** (387) of total rowhouse units were located in **Saanich/Central Saanich**.

Average Metro Victoria **rowhouse** rents **rose** 3.4% to $848 in October 2001 from $820 one year earlier. Rents increased in all municipalities except Esquimalt. ❖

Average Rowhousing Rents
Metropolitan Victoria
October 1997 to October 2001



Source: CMHC Victoria Tel: (250) 363-8040 Fax: (250) 995-2640

Table 1 - Apartment Vacancy Rates by Zone and Bedroom Type
Metro Victoria - October 2001

Zone	Area	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom +		Total	
		2000	**2001**	2000	**2001**	2000	**2001**	2000	**2001**	2000	**2001**
1	Cook St. Area	1.0	**0.4**	1.4	**0.4**	0.3	**0.0**	N/A	**N/A**	1.1	**0.3**
2	Fort St. Area	1.7	**0.4**	1.2	**0.4**	1.3	**0.4**	N/A	**N/A**	1.3	**0.4**
3	James Bay Area	1.8	**1.3**	1.2	**0.3**	1.2	**0.4**	N/A	**N/A**	1.3	**0.4**
4	Remainder of City	3.9	**3.8**	2.2	**0.5**	2.3	**0.6**	N/A	**N/A**	2.4	**0.9**
1-4	City of Victoria	2.2	**1.5**	1.5	**0.4**	1.4	**0.4**	1.6	**0.0**	1.6	**0.6**
5	Saanich/Central Saanich	0.5	**0.0**	1.7	**0.1**	1.1	**0.3**	1.0	**0.0**	1.4	**0.2**
6	Esquimalt	0.0	**0.8**	3.7	**0.7**	2.4	**0.7**	3.5	**0.9**	3.0	**0.7**
7	Langford/View Royal /Colwood/ Sooke	23.3	**N/A**	5.1	**0.8**	3.0	**0.4**	6.4	**0.0**	5.2	**0.7**
8	Oak Bay	0.0	**0.0**	2.2	**0.5**	3.9	**0.7**	N/A	**0.0**	2.9	**0.6**
9	North Saanich	—	**—**	—	**—**	N/A	**N/A**	—	**—**	N/A	**N/A**
10	Sidney	N/A	**N/A**	0.0	**1.6**	0.0	**0.0**	N/A	**N/A**	0.0	**0.7**
5-10	Remainder of Metro Victoria	2.0	**0.5**	2.6	**0.5**	2.1	**0.5**	3.3	**0.4**	2.4	**0.5**
1-10	**Metro Victoria**	2.2	**1.4**	1.8	**0.4**	1.7	**0.4**	2.6	**0.2**	1.8	**0.5**

Table 2 - Rowhouse Vacancy Rates by Zone and Bedroom Type
Metro Victoria - October 2001

Zone	Area	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom +		Total	
		2000	**2001**	2000	**2001**	2000	**2001**	2000	**2001**	2000	**2001**
1-4	City of Victoria	N/A	**N/A**	3.1	**0.0**	0.0	**0.0**	N/A	**N/A**	0.8	**0.0**
5	Saanich/Central Saanich	N/A	**N/A**	N/A	**N/A**	2.0	**0.0**	N/A	**0.4**	N/A	**0.3**
6	Esquimalt	—	**—**	5.1	**2.6**	0.0	**2.2**	N/A	**N/A**	1.5	**1.5**
7	Langford/View Royal /Colwood/ Sooke	—	**—**	N/A	**N/A**	N/A	**N/A**	N/A	**N/A**	0.8	**0.0**
8	Oak Bay	—	**—**	N/A	**N/A**	0.0	**0.0**	N/A	**N/A**	0.0	**0.0**
9	North Saanich	—	**—**	—	**—**	—	**—**	—	**—**	—	**—**
10	Sidney	—	**—**	—	**—**	—	**—**	—	**—**	—	**—**
5-10	Remainder of Metro Victoria	N/A	**N/A**	3.4	**1.1**	1.3	**0.6**	0.0	**0.2**	0.8	**0.5**
1-10	**Metro Victoria**	N/A	**N/A**	3.3	**0.9**	0.9	**0.5**	0.0	**0.2**	0.8	**0.4**

Table 3 - Apartment Rental Stock and Vacant Units by Zone
Metro Victoria - October 2001

Zone	Area	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom +		All Units	
		Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
1	Cook St. Area	1	359	8	1,897	0	618	N/A	N/A	10	2,900
2	Fort St. Area	3	755	13	2,830	4	1,212	N/A	N/A	20	4,850
3	James Bay Area	7	548	6	2,075	4	1,100	N/A	N/A	17	3,751
4	Remainder of City	24	648	13	2,863	7	1,153	N/A	N/A	44	4,750
1-4	City of Victoria	35	2,310	40	9,665	15	4,083	0	193	91	16,251
5	Saanich/Central Saanich	0	174	2	1,624	3	1,193	0	102	5	3,092
6	Esquimalt	1	125	10	1,406	7	1,024	1	114	19	2,670
7	Langford/View Royal /Colwood/ Sooke	1	21	1	122	1	255	0	47	3	445
8	Oak Bay	0	54	3	550	3	435	0	7	6	1,046
9	North Saanich	—	—	—	—	N/A	N/A	—	—	N/A	N/A
10	Sidney	N/A	N/A	2	126	0	144	N/A	N/A	2	280
5-10	Remainder of Metro Victoria	2	379	18	3,828	14	3,059	1	275	35	7,541
1-10	**Metro Victoria 2001**	37	**2,690**	58	**13,493**	30	**7,141**	1	**468**	126	**23,792**
	Metro Victoria 2000	59	2,697	244	13,434	121	7,230	12	475	436	23,836

Table 4 - Rowhouse Rental Stock and Vacant Units by Zone
Metro Victoria - October 2001

Zone	Area	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom +		All Units	
		Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
1-4	City of Victoria	N/A	N/A	0	28	0	50	N/A	N/A	0	86
5	Saanich/Central Saanich	N/A	N/A	N/A	N/A	0	98	1	235	1	387
6	Esquimalt	—	—	1	39	1	46	N/A	N/A	2	136
7	Langford/View Royal /Colwood/ Sooke	—	—	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0	126
8	Oak Bay	—	—	N/A	N/A	0	9	N/A	N/A	0	17
9	North Saanich	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
10	Sidney	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
5-10	Remainder of Metro Victoria	N/A	N/A	1	88	1	158	1	408	3	666
1-10	**Metro Victoria 2001**	**N/A**	**N/A**	1	116	1	208	1	411	3	**752**
	Metro Victoria 2000	N/A	N/A	4	120	2	233	0	421	6	791

Table 5 - Average Apartment Rents by Zone and Bedroom Type
Metro Victoria - October 2001

Zone	Area	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom +		All Units	
		2000	**2001**	2000	**2001**	2000	**2001**	2000	**2001**	2000	**2001**
1	Cook St. Area	$486	**493**	$585	**$608**	$734	**$752**	N/A	**N/A**	$606	**$626**
2	Fort St. Area	$473	**$473**	$579	**$585**	$751	**$765**	N/A	**N/A**	$612	**$616**
3	James Bay Area	$494	**$511**	$625	**$642**	$799	**$822**	N/A	**N/A**	$660	**$677**
4	Remainder of City	$448	**$464**	$559	**$572**	$701	**$706**	N/A	**N/A**	$583	**$595**
1-4	City of Victoria	$473	**$483**	$584	**$598**	$747	**$762**	$862	**$890**	$614	**$626**
5	Saanich/Central Saanich	$473	**$488**	$586	**$601**	$729	**$763**	$869	**$888**	$643	**$666**
6	Esquimalt	$456	**$465**	$534	**$546**	$651	**$663**	$773	**$779**	$585	**$597**
7	Langford/View Royal /Colwood/ Sooke	$396	**N/A**	$493	**$497**	$657	**$683**	$774	**$781**	$605	**$629**
8	Oak Bay	$482	**$499**	$599	**$614**	$826	**$883**	N/A	**$1091**	$677	**$713**
9	North Saanich	—	**—**	—	**—**	N/A	**N/A**	—	**—**	N/A	**N/A**
10	Sidney	N/A	**N/A**	$573	**$568**	$720	**$740**	N/A	**N/A**	$650	**$660**
5-10	Remainder of Metro Victoria	$463	**$476**	$566	**$578**	$708	**$737**	$818	**$829**	$626	**$646**
1-10	**Metro Victoria**	$472	**$482**	$579	**$592**	$731	**$751**	$835	**$853**	$617	**$632**

Table 6 - Average Rowhouse Rents by Zone and Bedroom Type
Metro Victoria - October 2001

Zone	Area	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom +		All Units	
		2000	**2001**	2000	**2001**	2000	**2001**	2000	**2001**	2000	**2001**
1-4	City of Victoria	N/A	**N/A**	$628	**$626**	$708	**$745**	N/A	**N/A**	$686	**$698**
5	Saanich/Central Saanich	N/A	**N/A**	N/A	**N/A**	$764	**$777**	N/A	**$989**	N/A	**$863**
6	Esquimalt	—	**—**	$540	**$518**	$686	**$693**	N/A	**N/A**	$700	**$689**
7	Langford/View Royal /Colwood/ Sooke	—	**—**	N/A	**N/A**	N/A	**N/A**	N/A	**N/A**	$934	**$1086**
8	Oak Bay	—	**—**	N/A	**N/A**	$751	**$728**	N/A	**N/A**	$709	**$747**
9	North Saanich	—	**—**	—	**—**	—	**—**	—	**—**	—	**—**
10	Sidney	—	**—**	—	**—**	—	**—**	—	**—**	—	**—**
5-10	Remainder of Metro Victoria	N/A	**N/A**	$507	**$502**	$741	**$752**	$959	**$998**	$840	**$867**
1-10	**Metro Victoria**	N/A	**N/A**	$539	**$533**	$733	**$750**	$955	**$997**	$820	**$848**

Table 7 - Apartment Vacancy Rates by Building Size and Zone
Metro Victoria - October 2001

Zone	Area	3-5 Units		6-19 Units		20-49 Units		50-99 Units		100 + Units		Total	
		2000	**2001**	2000	**2001**	2000	**2001**	2000	**2001**	2000	**2001**	2000	**2001**
1-4	City of Victoria	2.8	**1.2**	2.2	**1.3**	1.0	**0.4**	1.1	**0.1**	1.8	**0.3**	1.6	**0.6**
5	Saanich/Central Saanich	0.0	**0.0**	4.6	**0.0**	2.3	**0.1**	0.9	**0.0**	0.6	**0.4**	1.4	**0.2**
6	Esquimalt	2.4	**0.0**	6.6	**1.0**	3.1	**1.1**	1.3	**0.1**	N/A	**N/A**	3.0	**0.7**
7	Langford/View Royal /Colwood/ Sooke	9.8	**0.0**	9.6	**2.4**	2.8	**0.0**	—	—	N/A	**N/A**	5.2	**0.7**
8	Oak Bay	0.0	**0.0**	6.9	**1.2**	0.7	**0.2**	1.5	**0.4**	—	—	2.9	**0.6**
9	North Saanich	N/A	**N/A**	—	—	—	—	—	—	—	—	N/A	**N/A**
10	Sidney	N/A	**N/A**	0.0	**2.1**	0.0	**0.0**	N/A	**N/A**	—	—	0.0	**0.7**
5-10	Remainder of Metro Victoria	2.6	**0.0**	6.2	**1.1**	2.4	**0.6**	1.1	**0.1**	0.7	**0.3**	2.4	**0.5**
1-10	**Metro Victoria**	2.7	**1.0**	3.3	**1.3**	1.5	**0.4**	1.1	**0.1**	1.5	**0.3**	1.8	**0.5**

CMHC is Canada's largest publisher of housing information, in both print and electronic formats. Look to CMHC for the following comprehensive and reliable housing information.

Housing Market Outlook
- The essential periodical of housing analysis and forecasts for major Canadian markets. Published two times a year, spring and autumn for **Victoria**, **Vancouver**, and **Kelowna**.

Housing Now
- Keep your finger on the pulse of housing construction with this monthly report. Summarizes starts, completions and sales activities.

Rental Market Reports
- Comprehensive profile of the latest rental trends. Not to be missed by anyone interested in the residential revenue market.

Fast Faxes
- Your source for the latest facts on vacancy rates and average rents for over 100 Canadian centres. CMHC Victoria surveys rental markets in **Metro Victoria**, **Duncan-North Cowichan**, **Nanaimo**, **Parksville-Qualicum**, **Port Alberni**, **Courtenay-Comox**, **Campbell River** and **Port Hardy**.

Seniors' Housing Surveys
- Focusses on the retirement housing market - trends, preferences and forecasts for the **Victoria**, **Vancouver Island**, **Greater Vancouver**, and **B.C Interior** markets.

Other Publications
- CMHC carries insightful local, regional and national reports on topics such as condominiums, homebuyer preferences, affordability and land supply. CMHC can also work with you to compile custom data tailored to your needs.

As Canada's foremost supplier of housing information, come to CMHC for additional information provided in print, videos and software on construction techniques, housing design, business skills, new technologies and market trends. **Visit our website at www.cmhc-schl.gc.ca**

For subscriptions, catalogues or more information, call **CMHC Victoria Market Analysis at (250) 363-8040, fax (250) 995-2640, E-mail: pprill@cmhc-schl.gc.ca**

VIRE1-2001

©2001 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses, and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

ENQUÊTE DE 2001

Agglomération de Victoria

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Faits saillants

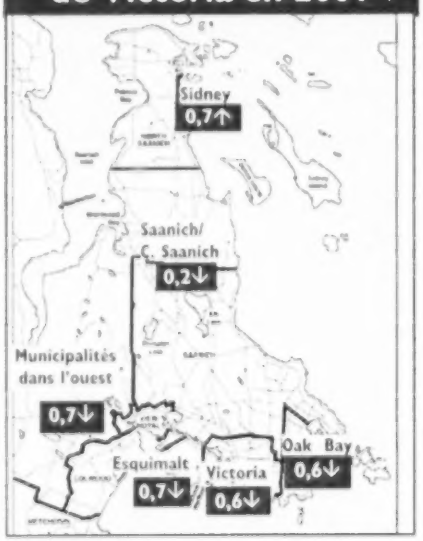
- ***Le taux d'inoccupation des appartements a chuté pour s'établir à 0,5 % en octobre 2001 dans l'agglomération de Victoria, contre 1,8 % un an plus tôt.***
- ***L'enquête de la SCHL a révélé que la demande de logements locatifs s'est raffermie en 2001 et que l'économie s'est légèrement redressée en C.-B. et à Victoria.***
- ***Saanich/Central Saanich et le secteur de la rue Cook dans la ville de Victoria affichent les taux d'inoccupation les plus bas, soit 0,2 % et 0,3 %.***
- ***C'est dans Langford/View Royal/Colwood/Sooke que le taux d'inoccupation a le plus fléchi; il est passé de 5,2 % l'an dernier à 0,7 % cette année.***
- ***Le taux d'inoccupation a baissé dans toutes les municipalités, sauf à Sidney.***
- ***Le stock d'appartements locatifs a peu changé (23 792 logements en 2001, contre 23 836 en 2000).***

Peu d'appartements inoccupés sur le marché locatif

On a dénombré seulement 126 appartements vacants dans l'agglomération de Victoria en octobre 2001. Le **taux d'inoccupation a fléchi pour s'établir à 0,5 %**, alors qu'il se situait à 1,8 % un an plus tôt. Le stock de logements locatifs s'est contracté pour la huitième année d'affilée. La diminution a été de 44 logis depuis un an. **L'accroissement de la demande** est attribuable à **une légère reprise de l'économie** et au fait que certains ménages **ont reporté l'achat d'une propriété** et ont choisi plutôt de louer à court terme.

Victoria affiche le taux d'inoccupation le plus bas des 26 RMR du pays, alors qu'en 2000, elle occupait le 14e rang à ce chapitre. En C.-B., **Victoria arrive également première.**

Taux d'inocc. de l'aggl. de Victoria en 2001



Peggy Prill : (250) 721-9945 **téléc. : (250) 995-2640**
Bureau de la SCHL à Victoria - Analyse de marché (250) 363-8040
Site Web : www.cmhc-schl.gc.ca

Également disponibles : Télécopies RAPIDES sur les logements locatifs - 2001

SOMMAIRE

Analyse

Faits saillants 1
Repli des taux d'inoccupation dans toute la région 1
L'offre d'appartements est stationnaire 2
Taux d'inoccupation des appartements au Canada 3
Méthode d'enquête de la SCHL 3
Hausse du loyer des appartements en 2001 3
Est-il viable de construire des ensembles locatifs? 4
Prévisions - peu de logis vacants en 2002 4
Remerciements 4
Le marché des maisons en rangée se resserre 4

Les chiffres

Taux d'inoccupation des appartements selon la zone et le nombre de chambres 5
Taux d'inoccupation des maisons en rangée selon la zone et le nombre de chambres 5
Stock d'appartements locatifs et nombre de logements inoccupés selon la zone 6
Stock de maisons en rangée locatives et nombre de logements inoccupés selon la zone 6
Loyer moyen des appartements selon la zone et le nombre de chambres 7
Loyer moyen des maisons en rangée selon la zone et le nombre de chambres 7
Taux d'inoccupation des appartements selon la taille de l'immeuble et la zone 8

SCHL CMHC

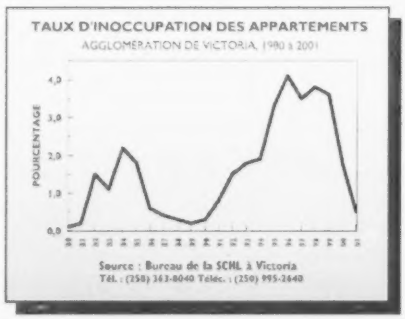
AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Marché des appartements... suite de la page 1

Le taux d'inoccupation a aussi fléchi dans les autres marchés de la C.-B., **sauf dans les petites collectivités tributaires du secteur primaire.**

Dans l'agglomération de Victoria, on n'a enregistré que de **faibles variations du taux d'inoccupation selon la zone et le nombre de chambres**.

Dans le cas des appartements de une chambre, qui représentent 57 % du stock d'appartements locatifs de Victoria (13 493 logis), le taux **a chuté**, passant de 1,7 %, en 2000, à **0,4 %, cette année**. Le plus bas taux **(0,1 %)** a été relevé dans **Saanich/Central Saanich**, et le plus haut **(1,6 %)**, à **Sidney.** Celui des logis de une chambre a baissé **dans toutes les zones de la région, sauf à Sidney**.



Le taux d'inoccupation des **studios** a reculé dans tous les sous-marchés, exception faite d'**Esquimalt**, où il est passé de 0 à **0,8 %**. Dans le **secteur de la rue Fort**, où se trouve 28 % du stock de studios, le taux **est descendu à 0,4 %,** contre 1,7 % en octobre 2000. Dans les autres zones, il allait de **0 %, à Oak Bay et Saanich/Central Saanich, à 3,8 %, dans la ville de Victoria hors des secteurs de James Bay et des rues Fort et Cook.**

Dans le cas des **appartements de deux chambres**, le taux d'inoccupation **a diminué ou est demeuré nul** dans tous les secteurs de l'agglomération. À **Sidney**, il s'est fixé à **0** % pour la deuxième année de suite, et, dans la **zone de la rue Cook** (zone 1), il est passé de 0,3 à 0 %. Dans l'ensemble, le taux d'inoccupation des logis de deux chambres **a reculé** pour s'établir à **0,4 %**, comparativement à 1,7 % en 2000.

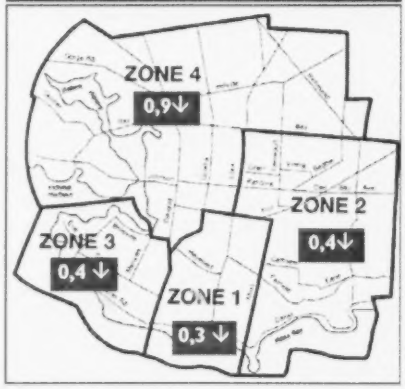
C'est du côté des logements de **trois chambres ou plus** que le taux d'inoccupation a **chuté le plus fortement**, passant de 2,6 à 0,2 %. On ne compte **que 468 logis de ce type dans toute la région**, et il y en a 11 de moins à louer en regard d'octobre 2000.

La baisse des taux d'inoccupation dans toutes les catégories de logements témoigne de **l'essor de la demande chez les ménages familiaux et non familiaux (personnes seules, couples, colocataires)**. Cette poussée de la demande reflète la croissance de l'emploi et de l'économie dans l'agglomération de Victoria, ainsi que l'augmentation du nombre de nouveaux étudiants à l'UVic, au Royal Roads University et au Camosun College. En outre, en 2000 et au cours des trois premiers trimestres de 2001, un certain nombre de locataires ont reporté l'achat d'une propriété en raison des taux d'intérêt relativement élevés et ont choisi d'attendre que certains problèmes se règlent sur le marché de la copropriété.

On a enregistré des baisses de taux dans **chacune des dix zones recensées,** sauf **à Sidney,** où la proportion de logis vacants a augmenté légèrement pour atteindre **0,7 % (voir le tableau 1).**

Une ventilation selon la taille de l'immeuble révèle que ceux **de 6 à 19 logements** ont affiché **le taux d'inoccupation le plus élevé,** soit 1,3 %. Ce sont les immeubles de **grande taille** qui avaient le plus bas taux (0,1 % dans les ensembles de 50 à 99 logis et 0,3 % dans ceux de 100 logements ou plus). ❖

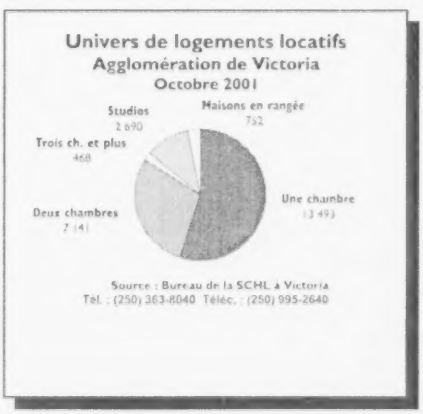
Taux d'inoccupation
Ville de Victoria - 2001



L'offre d'appartements et de maisons en rangée est

Selon l'Enquête sur les logements locatifs de 2001 de la SCHL, **le stock d'appartements locatifs est demeuré à peu près stationnaire** pour la dixième année d'affilée. L'univers comprend 23 792 appartements, dont **126 inoccupés**. En 2000, 436 logis étaient vacants sur les 23 836 relevés.

Il ne se convertit plus d'appartements locatifs en copropriétés dans la région de Victoria, à cause du repli des taux d'inoccupation. Certaines municipalités permettent ces conversions lorsque le taux d'inoccupation dépasse 3 %.



Parmi les achèvements dénombrés sur le marché locatif au premier semestre de 2001, on trouvait 8 maisons en rangée mais aucun appartement. Au second semestre, 175 logements locatifs ont été achevés. Ces derniers, dont la plupart sont subventionnés, seront intégrés dans l'enquête de 2002.

En 2001, l'univers de maisons en rangée comptait 752 logements, soit 39 de moins que les 791 relevés en 2000 (voir le tableau 4). ❖

Taux d'inoccupation des appartements au Canada		
Agglomérations	**2000**	**2001**
Calgary	1.3	1.2
Chicoutimi-Jonquière	4.4	4.4
Edmonton	1.4	0.9
Halifax	3.6	2.8
Hamilton	1.7	1.3
Kitchener	0.7	0.9
London	2.2	1.6
Montréal	1.5	0.6
St. Catharines-Niagara	2.6	1.9
Oshawa	1.7	1.3
Hull	1.4	0.6
Ottawa	0.2	0.8
Québec	1.6	0.8
Regina	1.4	2.1
Saint John	3.4	5.6
St. John's	3.8	2.5
Saskatoon	1.7	2.9
Sherbrooke	4.7	2.3
Sudbury	7.7	5.7
Thunder Bay	5.8	5.8
Toronto	0.6	0.9
Trois-Rivières	6.8	4.7
Vancouver	*1.4*	*1.0*
Victoria	**1.8**	**0.5**
Windsor	1.9	2.9
Winnipeg	2.0	1.4
Grands centres urbains		
Abbotsford	*3.7*	*2.4*
Barrie	0.5	0.9
Belleville	4.9	5.1
Brantford	2.9	1.8
Cape Breton	14.0	11.1
Charlottetown	2.6	1.8
Chilliwack	*7.8*	*5.9*
Cornwall	7.9	6.1
Courtenay	*11.9*	*8.6*
Drummondville	1.8	1.8
Fredericton	1.3	1.5
Granby	2.0	2.5
Guelph	0.7	1.0
Kamloops	*8.1*	*3.8*
Kelowna	*1.2*	*1.1*
Kingston	1.8	1.5
Lethbridge	0.6	3.1
Medicine Hat	0.7	0.7
Moncton	1.7	1.6
Nanaimo	*9.7*	*3.8*
North Bay	5.5	2.7
Peterborough	3.2	3.7
Prince George	*15.3*	*12.2*
Red Deer	0.7	1.1
St-Hyacinthe	1.8	1.3
Sarnia	7.3	6.3
Sault Ste. Marie	11.8	10.9
Shawinigan	8.4	7.7
Vernon	*8.7*	*7.0*
Total - CANADA	**2.2**	**1.7**

Méthode d'enquête de la SCHL

En octobre de chaque année, la Société canadienne d'hypothèques et de logement réalise son Enquête sur les logements locatifs pour déterminer de manière objective le nombre de logements inoccupés et les loyers demandés dans les immeubles locatifs. L'enquête est effectuée par échantillon dans toutes les régions urbaines de 10 000 habitants et plus. L'étude vise seulement les logements offerts sur le marché depuis au moins trois mois. Bien que la publication porte principalement sur les immeubles d'initiative privée de trois appartements et plus, l'enquête de la SCHL examine aussi les maisons en rangée, les logements locatifs d'initiative publique et les logements coopératifs.

L'enquête est effectuée par téléphone ou sur place dans le cas des immeubles de trois appartements et plus, et les renseignements sont obtenus des propriétaires ou des gestionnaires. L'étude est réalisée durant les deux premières semaines d'octobre, et les résultats sont publiés en novembre dans les rapports Télécopie RAPIDE de la SCHL.

Définitions

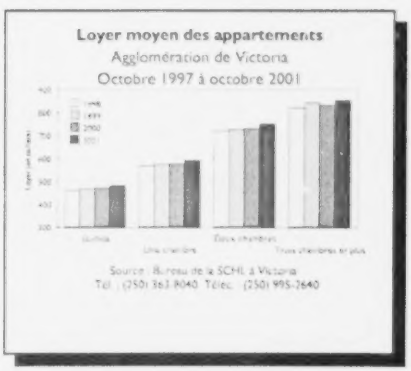
Logement inoccupé : Un logement est considéré comme inoccupé s'il est, au moment de l'enquête, **inhabité et immédiatement disponible** pour la location.

Loyer : Les données sur les loyers correspondent au **montant réel que paient les locataires** pour leur logement. Les commodités et les services tels que le chauffage, l'électricité, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie peuvent être inclus ou non dans le loyer mensuel. Les loyers moyens mentionnés dans la publication **correspondent à la moyenne des loyers des différents logements** et peuvent comprendre une partie ou la totalité des services.

Hausse du loyer des appartements en 2001

Le **loyer moyen** des **appartements s'est accru de 2,4 %** par rapport à l'an dernier pour atteindre **632 $**, contre 617 $. Cette progression reflète **la diminution constante du taux d'inoccupation** et la **lente amélioration de l'économie** à Victoria en 2001. Le loyer moyen des **logements de deux chambres** a bondi de 2,7 % - la plus forte hausse enregistrée - pour se fixer à **751 $**. Ceux des **studios, des logements de une chambre et des logements de trois chambres et plus** ont grimpé de 2,1 ou 2,2 % pour s'établir à **482, 592** et **853 $** respectivement.

Le loyer moyen a augmenté dans toutes les municipalités, **Oak Bay** en tête avec 5,3 %. D'importantes majorations ont été observées dans **Langford/View Royal/ Colwood/Sooke** (3,9 %) et **Saanich/ Central Saanich** (3,6 %), et les plus faibles, à **Sidney** (1,5 %) et dans le secteur de la **rue Fort** (0,7 %).



Les **loyers moyens les plus bas** ont été relevés à **Esquimalt** (595 $) **et dans la zone 4 de la ville de Victoria** (597 $), qui exclut les secteurs de James Bay et des rues Cook et Fort. C'est à **Oak Bay que l'on a enregistré le loyer moyen le plus élevé**. Viennent ensuite Saanich/Central Saanich et Sidney. ❖

Est-il viable de construire des ensembles locatifs à Victoria?

À l'examen des coûts et des données sur le marché au mois d'octobre 2001, on constate que la **construction d'immeubles d'appartements destinés à la location pourrait générer des flux de trésorerie positifs** à condition que la mise de fond soit d'au moins 25 % et que le promoteur obtienne un **site convenablement zoné**.

La SCHL a évalué un projet hypothétique visant la construction d'un **immeuble à ossature de bois de 50 logements, financé à 75 %**. Le taux d'intérêt fictif était de 6,25 %, et les coûts de construction estimatifs étaient identiques à ceux de 2000. Ce modèle montre une amélioration du rendement des capitaux, lequel atteindrait 6,8 % cette année, comparativement à 4,34 % l'an dernier. Ce taux de rendement est supérieur au taux à cinq ans publié des CPG, qui était de 4 % au 31 décembre 2001.

Pour la première fois en près de vingt ans, le rendement prévu (6,8 %) est assez élevé pour attirer les promoteurs et les investisseurs sur le marché locatif de l'agglomération de Victoria.

Les calculs effectués par la SCHL en octobre 2001 **ne tiennent pas compte des droits d'aménagement** payables à l'égard d'ensembles de logements neufs dans certaines municipalités. Ces droits **pourraient nuire à la viabilité des projets de construction**. ❖

Prévisions de la SCHL - peu de logis vacants en 2002

À **Victoria, l'économie a continué de se redresser lentement en 2001**, et le Conference Board du Canada prédit que **sa croissance se situera entre 1,6 et 2,6 % au cours des prochaines années. On prévoit que l'emploi se repliera de 3 % en 2002**, après une faible amélioration en 2001. Le **taux de chômage a reculé** dans l'agglomération de Victoria pour se fixer à **6,1 %. En 2002,** il devrait osciller **autour de 7 %** en raison de mises à pied imminentes dans le secteur de l'administration publique. Les secteurs de la **haute technologie** et du **tourisme continueront de réaliser de bons rendements**, car tous les indicateurs annoncent une croissance modeste en 2002.

Pour ce qui est de la migration vers Victoria, on devrait observer la même tendance que dans le reste de la province. Le solde migratoire s'élèvera à 2 030 en 2002, après avoir atteint 2 150 en 2001. **On prévoit que l'agglomération de Victoria aura une population de 320 093 en 2002**, une hausse de 0,5 % par rapport à 2001. Les **taux hypothécaires** devraient se relâcher davantage en 2002; ceux des prêts d'une durée de trois ans devraient se situer autour de 5 ou 6 %.

Le taux d'inoccupation des appartements devrait augmenter légèrement pour s'établir à 1 % en 2002, car de plus en plus de locataires accéderont à la propriété compte tenu des taux hypothécaires très avantageux. **La faible croissance de l'économie** et **du solde migratoire** entraînera un **gonflement de la demande sur le marché locatif**, lequel sera toutefois **freiné par le nombre d'accédants à la propriété. Les loyers grimperont de 2,9 % par année en moyenne**, soit à un rythme plus rapide que l'inflation. Dans la plupart des sous-marchés de l'agglomération de Victoria, le choix **d'appartements locatifs** sera limité pendant toute l'année 2002. Le **marché des maisons en rangée locatives** continuera d'être serré en 2001, et les hausses du loyer moyen y seront plus accentuées que sur le marché des appartements.

En 2002, les **mises en chantier de logements locatifs représenteront une part importante** de l'activité dans le secteur de la construction de logements collectifs. Parmi les facteurs qui feront obstacle à la construction d'habitations locatives, mentionnons le peu d'aide gouvernementale octroyé pour des ensembles sans but lucratif, l'accueil froid que réserve l'industrie aux mesures incitatives municipales visant à favoriser le logement abordable, **le coût élevé des terrains, les restrictions financières** et **les frais d'aménagement municipaux**. Les bas taux hypothécaires et la vive demande de logements locatifs viendront lever ces barrières en 2002. ❖

REMERCIEMENTS

L'Enquête sur les logements locatifs, qui fournit des données précises et factuelles, n'aurait pu être réalisée sans la collaboration des nombreux propriétaires et gestionnaires d'immeubles de Victoria. ***Nous apprécions grandement leur travail acharné et l'aide qu'ils nous apportent*** *en nous communiquant de l'information exacte en temps opportun sur Victoria.* ***La SCHL invite les lecteurs à lui faire part de tout commentaire ayant trait aux rapports qu'elle publie sur les marchés de l'habitation.***

Le marché des maisons en rangée se resserre

Le **taux d'inoccupation des maisons en rangée a diminué de moitié,** passant de 0,8 %, en 2000, à 0,4 %, cette année. Il n'y avait que 3 logements vacants sur les 752 relevés, signe de la **forte demande de logements avec entrée privée**. La catégorie des maisons de une chambre a affiché le taux d'inoccupation le plus élevé (0,9 %). **Plus de la moitié** des maisons en rangée, soit 387, sont situées dans le secteur **Saanich/Central Saanich**.

Le loyer moyen des **maisons en rangée** de l'agglomération de Victoria **a grimpé de** 3,4 % pour atteindre 848 $ en octobre 2001, comparativement à 820 $ un an plus tôt. Des hausses ont été enregistrées dans toutes les municipalités, sauf à Esquimalt. ❖

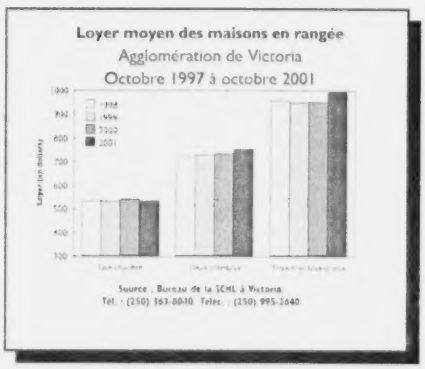

Loyer moyen des maisons en rangée
Agglomération de Victoria
Octobre 1997 à octobre 2001
Source : Bureau de la SCHL à Victoria
Tél. : (250) 363-8030 Téléc. : (250) 995-2640

Tableau 1 - Taux d'inoccupation des appartements selon la zone et le nombre de chambres - Agglomération de Victoria - Octobre 2001

Zone	Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois ch. et plus		Total	
		2000	**2001**	2000	**2001**	2000	**2001**	2000	**2001**	2000	**2001**
1	Secteur de la rue Cook	1.0	**0.4**	1.4	**0.4**	0.3	**0.0**	N/D	**N/D**	1.1	**0.3**
2	Secteur de la rue Fort	1.7	**0.4**	1.2	**0.4**	1.3	**0.4**	N/D	**N/D**	1.3	**0.4**
3	Secteur de James Bay	1.8	**1.3**	1.2	**0.3**	1.2	**0.4**	N/D	**N/D**	1.3	**0.4**
4	Reste de la ville	3.9	**3.8**	2.2	**0.5**	2.3	**0.6**	N/D	**N/D**	2.4	**0.9**
1-4	Ville de Victoria	2.2	**1.5**	1.5	**0.4**	1.4	**0.4**	1.6	**0.0**	1.6	**0.6**
5	Saanich/Central Saanich	0.5	**0.0**	1.7	**0.1**	1.1	**0.3**	1.0	**0.0**	1.4	**0.2**
6	Esquimalt	0.0	**0.8**	3.7	**0.7**	2.4	**0.7**	3.5	**0.9**	3.0	**0.7**
7	Langford/View Royal /Colwood/ Sooke	23.3	**N/D**	5.1	**0.8**	3.0	**0.4**	6.4	**0.0**	5.2	**0.7**
8	Oak Bay	0.0	**0.0**	2.2	**0.5**	3.9	**0.7**	N/D	**0.0**	2.9	**0.6**
9	North Saanich	—	**—**	—	**—**	N/D	**N/D**	—	**—**	N/D	**N/D**
10	Sidney	N/D	**N/D**	0.0	**1.6**	0.0	**0.0**	N/D	**N/D**	0.0	**0.7**
5-10	Reste de l'agglomération de Victoria	2.0	**0.5**	2.6	**0.5**	2.1	**0.5**	3.3	**0.4**	2.4	**0.5**
1-10	**Aggl. de Victoria**	2.2	**1.4**	1.8	**0.4**	1.7	**0.4**	2.6	**0.2**	1.8	**0.5**

Tableau 2 - Taux d'inoccupation des maisons en rangée selon la zone et le nombre de chambres - Agglomération de Victoria - Octobre 2001

Zone	Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois ch. et plus		Total	
		2000	**2001**	2000	**2001**	2000	**2001**	2000	**2001**	2000	**2001**
1-4	Ville de Victoria	N/D	**N/D**	3.1	**0.0**	0.0	**0.0**	N/D	**N/D**	0.8	**0.0**
5	Saanich/Central Saanich	N/D	**N/D**	N/D	**N/D**	2.0	**0.0**	N/D	**0.4**	N/D	**0.3**
6	Esquimalt	—	**—**	5.1	**2.6**	0.0	**2.2**	N/D	**N/D**	1.5	**1.5**
7	Langford/View Royal /Colwood/ Sooke	—	**—**	N/D	**N/D**	N/D	**N/D**	N/D	**N/D**	0.8	**0.0**
8	Oak Bay	—	**—**	N/D	**N/D**	0.0	**0.0**	N/D	**N/D**	0.0	**0.0**
9	North Saanich	—	**—**	—	**—**	—	**—**	—	**—**	—	**—**
10	Sidney	—	**—**	—	**—**	—	**—**	—	**—**	—	**—**
5-10	Reste de l'agglomération de Victoria	N/D	**N/D**	3.4	**1.1**	1.3	**0.6**	0.0	**0.2**	0.8	**0.5**
1-10	**Aggl. de Victoria**	N/D	**N/D**	3.3	**0.9**	0.9	**0.5**	0.0	**0.2**	0.8	**0.4**

Tableau 3 - Stock d'appartements locatifs et nombre de logements inoccupés selon la zone - Agglomération de Victoria - Octobre 2001

Zone	Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus		Tous logements confondus	
		Inocc.	Total	Inocc.	Total	Inocc.	Total	Inocc.	Total	Inocc.	Total
1	Secteur de la rue Cook	1	359	8	1,897	0	618	N/D	N/D	10	2,900
2	Secteur de la rue Fort	3	755	13	2,830	4	1,212	N/D	N/D	20	4,850
3	Secteur de James Bay	7	548	6	2,075	4	1,100	N/D	N/D	17	3,751
4	Reste de la ville	24	648	13	2,863	7	1,153	N/D	N/D	44	4,750
1-4	Ville de Victoria	35	2,310	40	9,665	15	4,083	0	193	91	16,251
5	Saanich/Central Saanich	0	174	2	1,624	3	1,193	0	102	5	3,092
6	Esquimalt	1	125	10	1,406	7	1,024	1	114	19	2,670
7	Langford/View Royal /Colwood/ Sooke	1	21	1	122	1	255	0	47	3	445
8	Oak Bay	0	54	3	550	3	435	0	7	6	1,046
9	North Saanich	—	—	—	—	N/D	N/D	—	—	N/D	N/D
10	Sidney	N/D	N/D	2	126	0	144	N/D	N/D	2	280
5-10	Reste de l'agglomération de Victoria	2	379	18	3,828	14	3,059	1	275	35	7,541
1-10	**Agglomération - 2001**	37	**2,690**	58	**13 493**	30	**7,141**	1	**468**	126	**23,792**
	Agglomération - 2000	59	2,697	244	13,434	121	7,230	12	475	436	23,836

Tableau 4 - Stock de maisons en rangée locatives et nombre de logements inoccupés selon la zone - Agglomération de Victoria - Octobre 2001

Zone	Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus		Tous logements confondus	
		Inocc.	Total	Inocc.	Total	Inocc.	Total	Inocc.	Total	Inocc.	Total
1-4	Ville de Victoria	N/D	N/D	0	28	0	50	N/D	N/D	0	86
5	Saanich/Central Saanich	N/D	N/D	N/D	N/D	0	98	1	235	1	387
6	Esquimalt	—	—	1	39	1	46	N/D	N/D	2	136
7	Langford/View Royal /Colwood/ Sooke	—	—	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D	0	126
8	Oak Bay	—	—	N/D	N/D	0	9	N/D	N/D	0	17
9	North Saanich	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
10	Sidney	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
5-10	Reste de l'agglomération de Victoria	N/D	N/D	1	88	1	158	1	408	3	666
1-10	**Agglomération - 2001**	**N/D**	**N/D**	1	116	1	208	1	411	3	**752**
	Agglomération - 2000	N/D	N/D	4	120	2	233	0	421	6	791

Tableau 5 - Loyer moyen des appartements selon la zone et le nombre de chambres Agglomération de Victoria - Octobre 2001										
Zone	Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois ch. et plus		Tous log. confondus	
		2000	**2001**	2000	**2001**	2000	**2001**	2000	**2001**	2000	**2001**
1	Secteur de la rue Cook	486 $	**493 $**	585 $	**608 $**	734 $	**752 $**	N/D	**N/D**	606 $	**626 $**
2	Secteur de la rue Fort	473 $	**473 $**	579 $	**585 $**	751 $	**765 $**	N/D	**N/D**	612 $	**616 $**
3	Secteur de James Bay	494 $	**511 $**	625 $	**642 $**	799 $	**822 $**	N/D	**N/D**	660 $	**677 $**
4	Reste de la ville	448 $	**464 $**	559 $	**572 $**	701 $	**706 $**	N/D	**N/D**	583 $	**595 $**
1-4	Ville de Victoria	473 $	**483 $**	584 $	**598 $**	747 $	**762 $**	862 $	**890 $**	614 $	**626 $**
5	Saanich/Central Saanich	473 $	**488 $**	586 $	**601 $**	729 $	**763 $**	869 $	**888 $**	643 $	**666 $**
6	Esquimalt	456 $	**465 $**	534 $	**546 $**	651 $	**663 $**	773 $	**779 $**	585 $	**597 $**
7	Langford/View Royal /Colwood/ Sooke	396 $	**N/D**	493 $	**497 $**	657 $	**683 $**	774 $	**781 $**	605 $	**629 $**
8	Oak Bay	482 $	**499 $**	599 $	**614 $**	826 $	**883 $**	N/D	**1 091 $**	677 $	**713 $**
9	North Saanich	—	**—**	—	**—**	N/D	**N/D**	—	**—**	N/D	**N/D**
10	Sidney	N/D	**N/D**	573 $	**568 $**	720 $	**740 $**	N/D	**N/D**	650 $	**660 $**
5-10	Reste de l'agglomération de Victoria	463 $	**476 $**	566 $	**578 $**	708 $	**737 $**	818 $	**829 $**	626 $	**646 $**
1-10	**Aggl. de Victoria**	472 $	**482 $**	579 $	**592 $**	731 $	**751 $**	835 $	**853 $**	617 $	**632 $**

Tableau 6 - Loyer moyen des maisons en rangée selon la zone et le nombre de chambres - Agglomération de Victoria - Octobre 2001										
Zone	Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus		Tous logements confondus	
		2000	**2001**	2000	**2001**	2000	**2001**	2000	**2001**	2000	**2001**
1-4	Ville de Victoria	N/D	**N/D**	628 $	**626 $**	708 $	**745 $**	N/D	**N/D**	686 $	**698 $**
5	Saanich/Central Saanich	N/D	**N/D**	N/D	**N/D**	764 $	**777 $**	N/D	**989 $**	N/D	**863 $**
6	Esquimalt	—	**—**	540 $	**518 $**	686 $	**693 $**	N/D	**N/D**	700 $	**689 $**
7	Langford/View Royal /Colwood/ Sooke	—	**—**	N/D	**N/D**	N/D	**N/D**	N/D	**N/D**	934 $	**1 086 $**
8	Oak Bay	—	**—**	N/D	**N/D**	751 $	**728 $**	N/D	**N/D**	709 $	**747 $**
9	North Saanich	—	**—**	—	**—**	—	**—**	—	**—**	—	**—**
10	Sidney	—	**—**	—	**—**	—	**—**	—	**—**	—	**—**
5-10	Reste de l'agglomération de Victoria	N/D	**N/D**	507 $	**502 $**	741 $	**752 $**	959 $	**998 $**	840 $	**867 $**
1-10	**Aggl. de Victoria**	N/D	**N/D**	539 $	**533 $**	733 $	**750 $**	955 $	**997 $**	820 $	**848 $**

Tableau 7 - Taux d'inoccupation des appartements selon la taille de l'immeuble et la zone - Agglomération de Victoria - Octobre 2001

Zone	Secteur	3 à 5 log.		6 à 19 log.		20 à 49 log.		50 à 99 log.		100 log. et +		Total	
		2000	**2001**	2000	**2001**	2000	**2001**	2000	**2001**	2000	**2001**	2000	**2001**
1-4	Ville de Victoria	2.8	**1.2**	2.2	**1.3**	1.0	**0.4**	1.1	**0.1**	1.8	**0.3**	1.6	**0.6**
5	Saanich/Central Saanich	0.0	**0,0**	4.6	**0.0**	2.3	**0.1**	0.9	**0.0**	0.6	**0.4**	1.4	**0.2**
6	Esquimalt	2.4	**0,0**	6.6	**1.0**	3.1	**1.1**	1.3	**0.1**	N/D	**N/D**	3.0	**0.7**
7	Langford/View Royal /Colwood/ Sooke	9.8	**0,0**	9.6	**2.4**	2.8	**0.0**	—	—	N/D	**N/D**	5.2	**0.7**
8	Oak Bay	0.0	**0.0**	6.9	**1.2**	0.7	**0.2**	1.5	**0.4**	—	**—**	2.9	**0.6**
9	North Saanich	N/D	**N/D**	—	—	—	—	—	—	—	**—**	N/D	**N/D**
10	Sidney	N/D	**N/D**	0.0	**2.1**	0.0	**0.0**	N/D	**N/D**	—	**—**	0.0	**0.7**
5-10	Reste de l'agglomération de Victoria	2.6	**0.0**	6.2	**1.1**	2,4	**0,6**	1.1	**0.1**	0.7	**0.3**	2.4	**0.5**
1-10	**Aggl. de Victoria**	2.7	**1.0**	3.3	**1.3**	1.5	**0.4**	1.1	**0.1**	1.5	**0.3**	1.8	**0.5**

La SCHL est le plus important diffuseur d'information imprimée et électronique sur l'habitation au pays. Adressez-vous à la SCHL pour obtenir les publications ci-dessous, des sources complètes et fiables.

Perspectives du marché de l'habitation

- Périodique essentiel pour obtenir une analyse des principaux marchés du Canada, et des prévisions à leur sujet. Publié deux fois l'an, au printemps et à l'automne, pour les villes de **Victoria**, de **Vancouver** et de **Kelowna**.

Actualités habitation

- Ce rapport mensuel sur la construction résidentielle vous permet d'être à l'écoute. Présente un sommaire des mises en chantier, des achèvements et des ventes.

Rapport sur les logements locatifs

- Expose en détail les dernières tendances sur le marché locatif. Un outil indispensable pour tous ceux qui s'intéressent au marché des immeubles résidentiels à revenus.

Télécopie RAPIDE

- La source par excellence pour connaître les taux d'inoccupation et les loyers moyens les plus récents dans plus de 100 agglomérations du Canada. Le bureau de la SCHL à Victoria enquête sur les marchés locatifs de l'**agglomération de Victoria**, de **Duncan-North Cowichan**, de **Nanaimo**, de **Parksville-Qualicum**, de **Port Alberni**, de **Courtenay-Comox**, de **Campbell River** et de **Port Hardy**.

Enquête sur le logement des aînés

Porte sur les tendances, les préférences et les prévisions relatives au logement des personnes âgées à **Victoria**, dans **l'île de Vancouver**, dans **l'agglomération de Vancouver** et dans **la région intérieure de la C.-B.**

Autres publications

- La SCHL produit des rapports très complets, à l'échelle locale, régionale et nationale, sur les logements en copropriété, les préférences des acheteurs, l'abordabilité des logements et les terrains disponibles. Elle peut aussi compiler pour vous des données selon vos besoins.

Adressez-vous à la SCHL, le plus grand fournisseur d'information sur le marché de l'habitation au Canada, pour obtenir des publications, des vidéos ou des logiciels sur les techniques de construction, la conception de logements, les compétences en affaires, les nouvelles technologies et les tendances du marché. **Visitez notre site Web à l'adresse www.cmhc-schl.gc.ca**

Pour vous abonner, consulter nos catalogues ou obtenir d'autres renseignements, communiquez avec le **Centre d'analyse de marché du bureau de la SCHL à Victoria. Tél. : (250) 363-8040. Téléc. : (250) 995-2640. Courriel : pprill@cmhc-schl.gc.ca**

VIRE1-2001

© 2001, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.